

Gemeinde Wangerland

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes Nr. III/31

„Hooksiel Altendeich-Viethstraße“

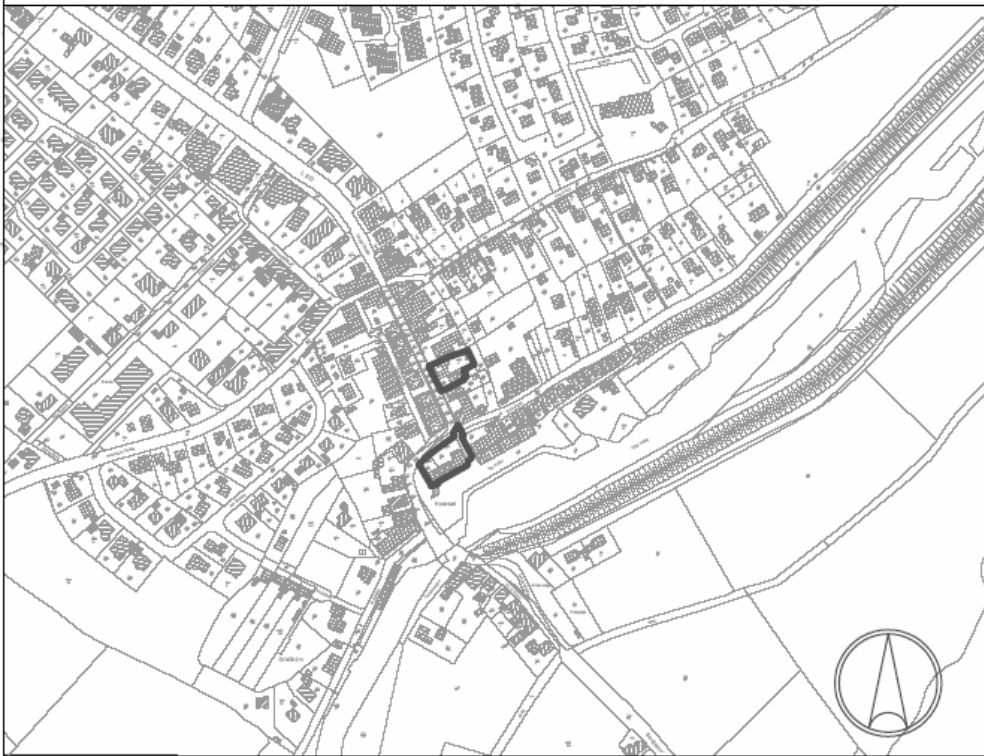
mit örtlichen Bauvorschriften

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
(08.10.2008)

Übersichtslageplan

M. 1 : 5.000



Inhaltsverzeichnis:

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	5
1.3 Verfahren.....	5
1.4 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
1.5 Kartenmaterial.....	5
2 PLANERISCHE VORGABEN.....	5
3 RESTRIKTIONSANALYSE	7
3.1 Verkehrliche Betrachtung.....	7
3.2 Schalltechnische Beurteilung	8
4 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Garagen und Nebenanlagen	10
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	11
4.6 Verkehrsflächen	11
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	11
5 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	12
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
6.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft	13
6.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung.....	14
7 FINANZIERUNG.....	14
8 FLÄCHENBILANZ	14

9	HINWEISE	14
9.1	Baunutzungsverordnung	14
9.2	Archäologische Bodenfunde	14
9.3	Altstandorte und Altablagerungen	15
9.4	Überdeckung des rechtskräftigen Ursprungsplanes.....	15
9.5	Lärmimmissionen durch die Feuerwehr	15
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)	15
11	VERFAHRENSVERMERKE	15

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Am 29.09.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ rechtskräftig. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der das südliche Teilstück der innerörtlichen Parallelstraße zwischen den Straßen Altendeich und Viethstraße beinhaltet, um die Lange Straße langfristig von innerörtlichen Verkehren zu entlasten und zu einem attraktiven Erlebnis- und Aufenthaltsbereich in historischem Rahmen zu entwickeln. Die westlich und östlich daran angrenzenden Gebäude und Freiflächen wurden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Mischgebiet bzw. in geringem Umfang am Altendeich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan dahingehend modifiziert werden, dass die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 (Künstlerhaus) gemäß ihrer hauptsächlich derzeitig bestehenden Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Künstlerhaus und Touristinformation festgesetzt werden. Das Künstlerhaus Hooksiel besteht seit 1986 als Einrichtung der Gemeinde Wangerland. Sinn und Zweck der Einrichtung ist es, Künstler hier die Möglichkeit für einen begrenzten Zeitraum zum Arbeiten, Ausstellen und Wohnen zu geben. Das Angebot der kulturellen Einrichtung an die Allgemeinheit beinhaltet Ausstellungen, Vorträge, Kurse, Workshops und Exkursionen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/31 (Ursprungsplan) wird das Künstlerhaus Hooksiel durch seine kulturellen Angebote als bedeutend für den Tourismus und die gesamte attraktive städtebauliche Situation des Ortskerns Hooksiels beschrieben (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/31, Seite 8). Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, in diesem von Touristen stark frequentierten Bereich als ergänzende Nutzung im Ortskern eine dezentrale Informationsstelle der Kurverwaltung einzurichten. Diese Zweigstelle der Kurverwaltung war in der Vergangenheit bereits hier untergebracht. Dadurch wird das Planungsziel, die zentrale Funktion des Ortskerns zu bewahren und weiter auszubauen, gestützt.

Weiterhin wird der Geltungsbereich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 um die Grundstücke Lange Straße 8 und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hafen erweitert. Dieser Bereich ist derzeit unbepannter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel dieser Planbereichserweiterung ist es, die betroffenen Grundstücke gemäß ihrer derzeitigen Funktion und Nutzung ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen. Das Erfordernis einer Planänderung ergibt sich aus dem Willen der Gemeinde Wangerland die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Da die Planänderung nur einzelne Grundstücke berührt und sich im wesentlichen nur auf eine Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation bezieht, werden damit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

1.3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden; das bedeutet, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Vorbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 105/3, 103/17, 204/3, 207/3 und einen Teilbereich aus 76/7 der Gemarkung Pakens, Flur 3. Er hat eine Flächengröße von ca. 1.822 m².

1.5 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel – Altendeich / Viethstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Plangrundlage des Vermessungsbüros Vredenburg + Schwichow, Jever, im Maßstab 1:1000 erstellt.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wangerland liegt innerhalb des ländlichen Raumes. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 mit Änderungen aus dem Jahr 2002 und Ergänzungen aus den Jahren 1998 und 2006 ist der Bereich der

wangerländischen Küste fast vollständig als Erholungsraum ausgewiesen, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2003, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die Ortschaft Hooksiel ist darin als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen der bestehenden kulturellen bzw. zentralen Einrichtungen (Künstlerhaus und Feuerwehr) als Gemeinbedarfsflächen stehen den geschilderten raumordnerischen Aussagen nicht entgegen. Die Änderung des Bebauungsplanes unterstützt vielmehr die Funktion des Ortszentrums und den Erhalt der innerörtlichen Aufenthaltsqualität im touristisch intensiv genutzten Ortskern.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 stellt das gesamte Plangebiet als Teil des besiedelten Bereiches der Ortschaft Hooksiel dar. Dementsprechend enthält er keine für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Aussagen.

2.3 Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt die beiden Grundstücke Lange Straße 16 und 18 als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Künstlerhaus und Touristinformation im Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB); die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ konkretisiert die Flächenausweisung in diesem Bereich gegenüber des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Grundstücke Lange Straße 8 und die Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hafen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland als Wohnbaufläche dargestellt. Angesichts der tatsächlichen Funktion des Grundstückes Lange Straße 8 als Feuerwehrgebäude und der angestrebten zukünftigen Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr steht diese Darstellung nicht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Gegebenheiten. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der 91. FNP-Änderung überarbeitet.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Gegenwärtig werden die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 (Künstlerhaus) vom Ursprungsplan, der am 29.09.2006 als Satzung beschlossen wurde, abgedeckt. Mit der Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 treten die entsprechenden Festsetzungen für diesen Teilbereich der Ursprungsplanung außer Kraft.

Für die Grundstücke Lange Straße 8 (Feuerwehr) und die Teilfläche Am Hafen ist kein Bebauungsplan vorhanden. Für die städtebauliche Beurteilung gilt bisher § 34 BauGB.

3 Restriktionsanalyse

3.1 Verkehrliche Betrachtung

Bei Aufstellung des Ursprungsplanes und Planung der neuen Erschließungsstraße (Nee Straat) waren insbesondere die zu erwartenden Lärmemissionen und damit Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung von Bedeutung. Für die Abschätzung der Verkehrsbelastung auf der neuen Erschließungsstraße in Hooksiel hat die Gemeinde Wangerland eine Verkehrsprognose erarbeiten lassen. Die Prognose wurde durch das Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Neuenburg, erstellt. Als Grundlage wurde eine Erhebung der zu jener Zeit im zentralen Bereich der Ortschaft Hooksiel vorhandenen Verkehrsmengen vorgenommen.

Die Verkehrszählung umfasste insgesamt 9 Querschnittszählungen und drei Knotenstromerfassungen und fand in der 43. Kalenderwoche des Jahres 2003 statt. Durch die Zählung während der Herbstferien in den Bundesländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen konnten die Auswirkungen der Fremdenverkehrsfunktion Hooksiel in der Untersuchung mit abgebildet werden.

Die Prognose der Verkehrsmengen bezieht sich auf das Jahr 2013, d. h. neben der Veränderung der Verkehrsströme durch die neue Erschließungsstraße (Nee Straat) wurde auch eine Steigerung der Verkehrsmenge um jährlich durchschnittlich ein Prozent in die Untersuchung eingestellt.

Die Prognose für das Jahr 2013 kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf der Nee Straat sind ca. 1.380 Kfz/24 h zu erwarten, wohingegen sich der Verkehr auf der Langen Straße zwischen den Einmündungen Friesenstraße und Altendeich auf 1.715 Kfz/24 h reduziert. Im südlichen Bereich zwischen der Viethstraße und dem Altendeich werden auf der Langen Straße ca. 745 Kfz/24 h erwartet. Auf der Viethstraße werden 575 Kfz/24 h prognostiziert.

3.2 Schalltechnische Beurteilung

Für Gebiete, die wie das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Künstlerhaus und Touristinformation bzw. mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen sind, gibt die DIN 18005 keine Orientierungswerte vor. Auch in der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte genannt. Da in beiden Bereichen in untergeordnetem Maße auch Wohnen zulässig ist, werden zur Beurteilung die in der DIN 18005 genannten Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen.

Die DIN 18005 empfiehlt hinsichtlich von Straßenverkehrslärm folgende Orientierungswerte: für Mischgebiete gelten Empfehlungen von 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts.

Auf eine Auflistung aller Einzelpunktwerte der o. g. Schalltechnischen Untersuchung wird hier verzichtet (siehe Anlage Rasterlärmkarte mit Darstellung der Immissionspunkte für Berechnung nach DIN 18005). Es ist allerdings festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten werden.

Eine Überschreitung ist im Bereich des Immissionsortes 11 (Lange Straße 12) zu verzeichnen. Hier werden die Werte für ein Mischgebiet nachts um maximal 2,0 dB (A) überschritten, was zu einem Beurteilungspegel von 52,0 dB (A) führt.

Auch die Berechnungen für die Immissionsorte 18 und 19 (Lange Straße 24 und 26) zeigen, dass die Bebauung, die unmittelbar an die Lange Straße angrenzt, nachts Werte von bis zu 52,5 dB (A) erreicht und damit die Orientierungswerte für ein Mischgebiet um ca. 2,5 dB (A) überschreitet.

Da angesichts der zentralen Lage im staatlich anerkannten Küstenbadeort Hooksiel aktive Lärmschutzmaßnahmen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden und die Überschreitungen lediglich in den Nachtstunden in relativ geringfügigem Maße zu verzeichnen sind, erscheint in der Abwägung der Belange eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ausreichend.

Diesbezügliche Einzelheiten werden im Kapitel 4.5 behandelt.

Durch das Ein- und Ausrücken, bei Arbeiten und Übungen im Freien, im Bereich des Feuerwehr-Gerätehauses kann es gelegentlich zu Beeinträchtigungen im Plangebiet kommen. Die durch die Feuerwehr, insbesondere beim nächtlichen Ausrücken zu Einsätzen, entstehenden Immissionen sind zu tolerieren.

4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 werden entsprechend ihrer hauptsächlichen derzeitigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Künstlerhaus und Touristinformation festgesetzt. So soll die Bebauungsstruktur im zentralen Bereich der Ortschaft mit ihrer Nutzungsvielfalt aus Geschäften, Restaurants, Wohnen und öffentlichen, sowie kulturellen Einrichtungen wie dem Künstlerhaus erhalten werden. Durch die ergänzende Nutzung einer weiteren touristischen Informationsstelle soll die zentrale Funktion des Ortszentrums auch künftig gesichert werden.

Das Grundstück Lange Straße 8 wird ebenfalls der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgelegt. Hiermit wird der Bestand einer öffentlichen zentralen Einrichtung im Ort Hooksiel gesichert. Außerdem zulässig ist Wohnen, sofern diese Nutzung die Hauptnutzung ergänzt und ihr untergeordnet ist.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst insgesamt vier Flurstücke und eine Teilfläche des Flurstücks der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hafen.

Zwecks Darstellung der rechtlichen Bindungswirkung werden die folgenden Festsetzungen für die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 aus dem Ursprungsplan in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe wird für den östlichen Bereich des Grundstückes Lange Straße 8 und für die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 angesichts der dort überwiegenden zweigeschossigen Bebauung auf das einheitliche Maß von zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Damit werden die höchsten vorhandenen Gebäudehöhen als maßstabsbildend herangezogen. Die minimale Traufhöhe von 4,50 m soll sicherstellen, dass sich eine neue Bebauung in die vorhandene Struktur einfügt.

Für den westlichen Bereich des Grundstückes Lange Straße 8 werden aufgrund des Gebäudebestandes (Feuerwehrgerätehaus) eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,6 festgesetzt, um dem innerörtlichen Charakter und der damit verbundenen Nutzungsintensität gerecht zu werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Grundstück Lange Straße 18 entlang der Langen Straße als Bauteppich mit einer Tiefe von ca. 22,0 bis 25,0 m ausgewiesen. Dabei wird die Baugrenze an der Langen Straße – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eng an den Straßenraum herangeführt. Die Gemeinde möchte damit die historische städtebauliche Struktur in der Langen Straße erhalten und das Abwenden einer künftigen Bebauung von der Langen Straße verhindern.

Die genaue Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich einerseits an der Lage der Gebäude und andererseits an der vorgefundenen Struktur. So wird die platzartige Aufweitung auf dem Grundstück Lange Straße 16, die prägend für die bauliche Situation in der Langen Straße ist, durch Zurückspringen der Baugrenze nachvollzogen.

Für das Grundstück Lange Straße 8 wird durch die Baugrenzen im Wesentlichen der Bestand gesichert und lediglich in Richtung der nordwestlichen Grundstücksgrenze werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Darüber hinaus setzt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zwei verschiedene abweichende Bauweisen fest. Die abweichende Bauweise a 1 gilt für die Grundstücke Lange Straße 16 und 18, die Gebäudelängen bis zu 20,0 m in Verbindung mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,0 m zulässt. Darüber hinaus darf auch dieser Grenzabstand ausnahmsweise unterschritten werden, wenn bei Beachtung dieser Grenzabstände die zulässige Straßenfront zur Langen Straße weniger als 10,0 m betragen würde.

Mit der abweichenden Bauweise a 1 wird vor allem die vorhandene, historische Bebauungsstruktur erhalten. Insbesondere die Gebäudelänge von höchstens 20,0 m sichert auch in Zukunft eine kleinteilige Bebauung. Die geringen Grenzabstände sind angesichts der schmalen Grundstücke und der engen Bebauung notwendig, um bei Bedarf einen Neubau errichten zu können, der sich in die vorhandene Situation einfügt.

Die für das Grundstück Lange Straße 8 festgesetzte abweichende Bauweise a 2 trägt dem Gebäudebestand und seiner Nutzungsmöglichkeit als Feuerwehrgebäude Rechnung. Sie lässt Gebäudelängen bis zu 38,0 m zu, wobei der rückwärtige Grenzabstand mindestens 1,0 m zu betragen hat. Ansonsten gelten die Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4.4 Garagen und Nebenanlagen

Zur Erhaltung des für den Tourismus wichtigen Ortsbildes in Hooksiel werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie entlang der Langen Straße nicht zugelassen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargelegt, sind für den Fall von Erweiterungen bzw. Umbauten vorhandener Gebäude, die im Lärmeinwirkungsbereich der Langen Straße liegen, teilweise passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In dem erwähnten Kapitel wurde auch dargelegt, dass es einerseits in den Tagesstunden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass diese Überschreitungen mit maximal 0,8 dB (A) in den als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Gebieten, die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung einen dem Mischgebiet entsprechenden Schutzanspruch aufweisen, zu beziffern sind. Damit sind die Überschreitungen tagsüber so gering, dass sie auch ohne aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen toleriert werden können.

Während der Nachtstunden sind teilweise Werte von über 50 dB (A) zu verzeichnen. Damit sind die Fenster von Schlafräumen gemäß VDI 2719 mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes setzt in Abhängigkeit der Entfernung zur jeweiligen Lärmquelle im Rahmen der Festsetzungen Nr. 6.1 – 6.2 fest, dass entsprechende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

4.6 Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich vorhandene Teilbereich der Straße Am Hafen wird gemäß der tatsächlichen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zum Zwecke der Gestaltung des Ortsbildes hat die Gemeinde Wangerland eine örtliche Bauvorschrift in das Planwerk integriert. Das Baugesetzbuch nach § 9 Abs. 4 BauGB bietet den Kommunen die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung mit aufzunehmen. Gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO können örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen als Festsetzungen übernommen werden.

Die Gemeinde Wangerland nutzt die Möglichkeit, die der § 56 NBauO bietet, um örtliche Bauvorschriften zur Höhe der Einfriedung, zur Dachform und Dachneigung, zur Farbe der Dacheindeckung und zu den Baumaterialien der Außenwände zu formulieren.

Danach dürfen Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen, die sich an den Grundstücksseiten befinden, die an eine öffentliche Verkehrsfläche stoßen, eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

Das Ziel dieser Festsetzung besteht in einer positiven Gestaltung des Ortsbildes. Die gestalterische Qualität der Straßenräume soll dadurch sichergestellt werden, dass die

Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen die oben genannte Höhe nicht überschreiten. Damit wird das ortstypische Bild des Straßenraumes erhalten und ortsuntypische Einfriedungen (z. B. hohe Flechtzäune), die den öffentlichen Raum gestalterisch erheblich beeinträchtigen würden, werden durch die örtliche Bauvorschrift verhindert.

Die festgelegte Dachform und Dachneigung (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 20 und 50 Grad) beschreibt die vorherrschende Dachlandschaft im Hooksiel Ortskern. In Verbindung mit den Regelungen zu Materialien und Farbe der Dacheindeckung wird fixiert, dass sich die neuen Gebäude in diese historische Dachlandschaft einfügen. Dies ist umso wichtiger, da das historisch geprägte Ortsbild ein bedeutendes Kapital für den Fremdenverkehrsort Hooksiel darstellt. Daher möchte die Gemeinde auch das Material und die Farbe der Außenwände der Gebäude beregeln. In Hooksiel sind bislang entweder Klinkermaterialien oder Putzflächen in weißen und grauen Farbtönen anzutreffen. Diese Vorgaben bilden dementsprechend die Leitschnur für die örtlichen Bauvorschriften.

5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des BauGB im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird jedoch von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind für die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bereits innerhalb des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/31 (Ursprungsplan) berücksichtigt worden, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Art der Nutzung ändert, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung oder die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine zusätzliche Versiegelung findet also nicht statt.

Durch diese Planänderung werden die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt, da der Planinhalt (Änderung der Art der Nutzung von einem Mischgebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf) keine negativen Auswirkungen auf die relevanten

Schutzgüter hat. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde die sogenannte Eingriffsregelung bereits abschließend behandelt. Die ökologische Bilanz zeigt dort auf, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche und in Verbindung mit einer externen Maßnahme ausreichend kompensiert werden. Eine weitergehende Untersuchung zu diesem Themenbereich ist deshalb an dieser Stelle nicht erforderlich.

Für den erforderlichen externen Ausgleich greift die Gemeinde Wangerland auf einen Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zurück, der im Zuge der 15. FNP-Änderung im Bereich des Hooksier Binnentiefs planungsrechtlich gesichert wurde und aus drei insgesamt knapp 25 ha großen Flächen besteht. Als Kompensationsmaßnahmen sollen halbruderaler Gras- und Staudenflure bzw. Ruderalflure frischer bis nasser Standorte wieder vernässt werden. Partiiell ergänzt durch Kleingewässer kann im Zuge einer natürlichen Sukzession eine Feuchtigkeitsvegetation entstehen. Die Maßnahmen werden in Regie der Gemeinde Wangerland umgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich – Viethstraße“ (Ursprungsplan) wurden insgesamt 4.948 Werteeinheiten angerechnet. Da im Zuge dieser Bauleitplanung ein Teilbereich des Ursprungsplanes außer Kraft tritt, wird die Zuordnung dieser Werteeinheiten auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich – Viethstraße“ übertragen.

Im Bereich des Grundstücks Lange Straße 8 und dem Teilbereich der Verkehrsfläche Am Hafen wird ebenfalls im Wesentlichen nur der Bestand gesichert. Eine mögliche Neuversiegelung durch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten ist in geringem Umfang möglich und kann maximal ca. 70 m² betragen. Bei einer Inanspruchnahme dieser zusätzlichen Möglichkeit der Versiegelung durch evtl. Erweiterungen werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die oben genannten Planungen im Wesentlichen dem aktuell vorhandenen Bestand entsprechen.

6.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen nicht, da durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht in geringem Umfang zusätzliche Baumaßnahmen.

Die im Umfeld vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) in Brake mit Anschluss an die Kläranlage in Hooksiel abgeleitet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls über den OOWV Brake.

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz für Strom und Gas der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt z. B. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden. Die zentrale Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Friesland.

Da die Grundstücke bereits erschlossen und bebaut sind, hat die Änderung des Bebauungsplans in dieser Hinsicht keine Auswirkungen.

7 Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind durch die Gemeinde Wangerland zu tragen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 hat eine Größe von ca. 1.826 m². Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gebietskategorie	Größe in m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.677
Verkehrsfläche	145
Gesamt	1.822

9 Hinweise

9.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

9.2 Archäologische Bodenfunde

Nach den §§ 13 und 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind ur- und frühgeschichtliche Funde meldepflichtig und es ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen

werden, wo Funde vermutet werden. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 zu melden. Nach § 44 NDSchG ist das Einvernehmen mit dem Institut für Denkmalpflege herzustellen.

9.3 Altstandorte und Altablagerungen

Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

9.4 Überdeckung des rechtskräftigen Ursprungsplanes

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich – Viethstraße“ überlagert mit einem Teil des Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. III/31 (Ursprungsplan). Dieser tritt dabei im überplanten Bereich außer Kraft.

9.5 Lärmimmissionen durch die Feuerwehr

Durch das Ein- und Ausrücken, der Arbeiten und Übungen im Freien im Bereich des Feuerwehrgerätehauses kann es zu Beeinträchtigungen im Plangebiet kommen. Die durch die Feuerwehr, insbesondere beim nächtlichen Ausrücken zu Einsätzen, entstehenden Immissionen sind zu tolerieren.

10 Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Bei dem Gebäude Lange Straße 18 handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne der Vorschrift des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

11 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt (siehe Punkt 1.3).

Da das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Abs. 2 Nr. 2 der Verwaltung die Wahl zwischen der Gelegenheit zur Stellungnahme und der öffentlichen Auslegung lässt, wurde entschieden, dass eine einmonatige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen sollte um zu vermeiden, dass evtl. betroffene Anwohner nicht beteiligt werden.

Am wurde vom Verwaltungsausschuss sowohl der Entwurf der Begründung gebilligt als auch der Auslegungsbeschluss und der Beschluss über die öffentliche Bekanntmachung (Hinweisbekanntmachung) gefasst. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ hat dann mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom – öffentlich ausgelegen; gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister